

LUONNOS 22.3.2024

SOPIMUS

TURUN KAUPUNGIN 81. KAUPUNGINOSAN 52. KORTTELIN TONTIN 3

(853-81-52-3)

VUOKRAOIKEUDEN HALLINNAN JAKAMISESTA

TONNIN VUOKRAOIKEUDEN HALTIJOIDEN KESKEN

SISÄLLYS

1	OSAPUOLET	3
2	HALLINNANJAON KOHTEENA OLEVA VUOKRAOIKEUS.....	3
3	SOPIMUKSEN TAUSTA JA OMISTUSSUHTEET	3
4	MÄÄRITELMIÄ	4
5	TONTIN HALLINNANJAKO	4
6	RAKENTAMINEN, YLLÄPITO JA KUSTANNUSTEN JAKO.....	5
7	KIINTEISTÖLLÄ OLEVAN TOISEN HALLINTA-ALUEEN KÄYTTÖ	8
8	KÄYTTÖ- YM. OIKEUKSIEN PERUSTAMISESTA JA KÄYTÖSTÄ JOHTUVAT KORVAUKSET	8
9	VAKUUTUKSET	8
10	VEROT JA MUUT MAKSUT	9
11	KUNNALLISTEKNIikka.....	9
12	OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN	9
13	TONTIN JAKAMINEN JA MÄÄRÄOSAN LUOVUTUS.....	10
14	SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN JA KIINNITYSTEN JÄRJESTÄMINEN	10
15	SOPIMUSMUUTOKSET	10
16	RIITAIUUDET	10
17	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA NOUDATTAMINEN	10
18	JAKELU	10
19	LIITTEET	10
20	PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	11

1 OSAPUOLET

1.1. Lahtonen Toimitilat Oy (3251637-8)

Lahtonen Toimitilat Oy hallitsee tämän hallinnanjakosopimuksen perusteella alueita, jotka on osoitettu tonttien 853-81-52-1 ja 853-81-52-2 tarpeisiin, minkä johdosta Lahtonen Toimitilat Oy:stä käytetään tässä Sopimuksessa jäljempänä kahta nimitystä riippuen kumpaa tonttia palvelevista alueista on kyse:

Tonttia 853-81-52-1 palvelevien alueiden osalta jäljempänä ”**Oskarinpuisto 1**”

Tonttia 853-81-52-2 palvelevien alueiden osalta jäljempänä ”**Oskarinpuisto 2**”

1.2. As Oy Turun Raunistulan Anders (3321324-8) (jäljempänä ”**Anders**”)

1.3. As Oy Turun Raunistulan Astrid (3321426-7) (jäljempänä ”**Astrid**”)

1.4. As Oy Turun Raunistulan Frans (3321433-9) (jäljempänä ”**Frans**”)

1.5. As Oy Turun Raunistulan Hjalmar (2114932-2) (jäljempänä ”**Hjalmar**”)

1.6. Asumisoikeus Oy Turun Oikotie 11 (3394732-1) (jäljempänä ”**Asumisoikeusyhtiö**”)

1.7. As Oy Turun Raunistulan Ester (2065043-0) (jäljempänä ”**Ester**”)

1.8. As Oy Turun Raunistulan August (2037428-8) (jäljempänä ”**August**”)

Jäljempänä 1.1. – 1.8. kohtien osapuolet ovat yhdessä ”**Osapuolet**” ja yksin ”**Osapuoli**”.

2 HALLINNANJAON KOHTEENA OLEVA VUOKRAOIKEUS

Tämä sopimus koskee Turun kaupungin 81. kaupunginosan 52. korttelin tontin 3 (853-81-52-3) (jäljempänä ”**Tontti**”) vuokraoikeuden hallinnanjakoa.

Tontin kokonaispinta-ala on 2387 m² ja se sijaitsee osoitteessa Oikotie 9, 20300 Turku

3 SOPIMUKSEN TAUSTA JA OMISTUSSUHTEET

3.1 Vuokraoikeudet Tonttiin ovat Osapuolille määräosin seuraavasti:

Oskarinpuisto 1	9/64
Oskarinpuisto 2	12/64
Anders	7/64
Astrid	6/64
Frans	6/64
Hjalmar	1/64
Asumisoikeusyhtiö	12/64
Ester	6/64
August	5/64

3.2 Tontin alueella on voimassa asemakaava nro 853 14/2017 (”Asemakaava”), joka on tullut voimaan 17.10.2020. Asemakaavan mukaisesti Tontti on autopaikkojen korttelialuetta, jolle saa sijoittaa korttelin 52 autopaikkoja. Korttelialueen kautta saa järjestää AK-1 -korttelialueille muodostettavien tonttien kulkuyhteyksiä. Mikäli LPA-1 -korttelialueen kautta halutaan järjestää ajoyhteys AK-1 -korttelialueelle, mahdolliset ajoluisikat yms. eivät saa ulottua LPA-1 -korttelialueen puolelle. Korttelialueen tulee olla kadunomaista aitaamatonta tilaa, jossa tulee sallia jalan ja pyörällä tapahtuva läpikulku. Korttelialueelle saa sijoittaa jätekeräysjärjestelmiä. Korttelialueella tulee sallia kunnallisteknisten linjojen ja sähkökaapeleiden sijoitus ja alueen toteutuksessa tulee huomioida näiden sijainti.

- 3.3 Tontille 853-81-52-3 sijoitetaan korttelissa 52 sijaitsevia tontteja palvelevia autopaikkoja ja jätekeräyspisteitä ja lisäksi se toimii jalankulun väylänä sekä ajoneuvo- ja pelastusajoneuvoliikennettä palvelevana alueena siihen rajautuville tonteille.
- 3.4 Tällä sopimuksella (jäljempänä ”Sopimus”) Osapuolet sopivat **xx.xx.2024** allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella (jäljempänä ”Maanvuokrasopimus”) hallitsemansa Tontin alueen hallinnan jakamisesta siten, että määritellään Osapuolten määräosan käyttö- ja hallintaoikeus. Sopimus määrittää myös Osapuolten vastuut kiinteistön huollosta, kunnossapidosta, rakentamisesta yms.
- 3.5 Tontti on Turun kaupungin omistuksessa. Osapuolet omistavat tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisesti Tontilla olevat autopaikoitusta, liikennöintiä ja jätekeräystä palvelevat tekniset rakenteet ja laitteet yms.
- 3.6 Osapuolet sitoutuvat yhteisvastuullisesti vastaamaan Turun kaupungille **xx.xx.2024** allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa vuokramiehelle asetetuista maksuista, takuista, muista velvoitteista ja sitoumuksista mukaan lukien vuokran maksusta.
- 3.7 Tontilla sijaitsevista Osapuolten käyttöön osoitetuista autopaikoista ja kulkuyhteyksistä tehdään tämän hallinnanjakosopimuksen lisäksi rasitesopimus (jäljempänä ”Rasitesopimus”) Tontin ja korttelissa 52 sijaitsevien asuinkerrostalotonttien kesken.
- 3.8 Maanvuokrasopimus, Rasitesopimus ja tämä hallinnanjakosopimus muodostavat keskenään erottamattoman kokonaisuuden.
- 3.9 Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä kaikki Tontin rakentamista koskevat yksityiskohdat eivät ole vielä selvillä. Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista Tontin tarkoituksenmukaisen suunnittelun ja käytön kannalta tarvittavista asioista ei ole sovittu, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja sopimaan keskenään tarvittavista muutoksista noudattaen tästä sopimuksesta ilmeneviä periaatteita.

4 MÄÄRITELMIÄ

”**Ylläpidolla**” tarkoitetaan tässä sopimuksessa oikeuksien kohteina olevien alueiden, rakenteiden ja järjestelmien ym. hoitoa, huoltoa, korjauksia, kunnossapitoa, peruskorjauksia, uusimista ja perusrannuksia sekä muita kulloinkin kyseessä olevan kohteen ylläpitotoimia. Kulkuväylien osalta Ylläpito sisältää muun ohella niin lumen ja jään poiston kuin liukkauden torjunnan.

”**Ylläpitokustannukset**” ovat Ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia.

”**Ylläpitovastuulla**” tarkoitetaan Ylläpidon vaatimien toimenpiteiden toteuttamista ja niistä aiheutuvien kustannusten perimistä sopimuksessa jäljempänä sovitun mukaan.

5 TONTIN HALLINNANJAKO

- 5.1 Osapuolten yksinomaiseen hallintaan tulevat alueet
- 5.1.1 Tontin hallinta jaetaan siten, että kukin Osapuoli saa tässä sopimuksessa sovituin rajoituksin yksinomaiseen vapaaseen hallintaansa alla yksilöitävät alueet (jäljempänä ”**Hallinta-alue**”). Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköintipaikoille mahdollisesti sijoitetut lämmityspistoketolpat ja sähköautojen latauslaitteet sekä niiltä sähkökeskukselle kulkevat johdot ja putket kuuluvat sille Osapuolelle, kenen pysäköintipaikkoja varten em. laitteet ja varusteet on toteutettu.
- 5.1.2 **Oskarinpuisto 1:n** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** punaisella värillä merkitty alue, jolla sijaitsee 8 pysäköintipaikkaa tontin 853-81-52-1 tarpeisiin ja jonka hallintaan oikeuttaa 8/64 suuruinen osuus Oskarinpuisto 1:n 9/64 suuruudesta kokonaisvuokraoikeusosuudesta.
- 5.1.3 **Oskarinpuisto 2:n** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** tumman vihreällä värillä merkitty alue, jolla sijaitsee 11 pysäköintipaikkaa tontin 853-81-52-2 tarpeisiin ja jonka hallintaan oikeuttaa 11/64 suuruinen osuus Oskarinpuisto 2:n 12/64 suuruudesta kokonaisvuokraoikeusosuudesta.

- 5.1.4 **Andersin** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** sinisellä värillä merkitty alue, jolla sijaitsee 6 pysäköintipaikkaa ja jonka hallintaan oikeuttaa 6/64 suuruinen osuus Andersin 7/64 suuruudesta kokonaisvuokraoikeusosuudesta.
- 5.1.5 **Astridin** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** oranssilla värillä merkitty alue, jolla sijaitsee 5 pysäköintipaikkaa ja jonka hallintaan oikeuttaa 5/64 suuruinen osuus Astridin 6/64 suuruudesta kokonaisvuokraoikeusosuudesta.
- 5.1.6 **Fransin** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** vaaleanpunaisella värillä merkitty alue, jolla sijaitsee 5 pysäköintipaikkaa ja jonka hallintaan oikeuttaa 5/64 suuruinen osuus Fransin 6/64 suuruudesta kokonaisvuokraoikeusosuudesta.
- 5.1.7 **Asumisoikeusyhtiön** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** keltaisella värillä merkitty alue, jolla sijaitsee 11 pysäköintipaikkaa ja jonka hallintaan oikeuttaa 11/64 suuruinen osuus Asumisoikeusyhtiön 12/64 suuruudesta kokonaisvuokraoikeusosuudesta.
- 5.1.8 **Esterin** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** lilalla värillä merkitty alue, jolla sijaitsee 5 pysäköintipaikkaa ja jonka hallintaan oikeuttaa 5/64 suuruinen osuus Esterin 6/64 suuruudesta kokonaisvuokraoikeusosuudesta.
- 5.1.9 **Augustin** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** ruskealla värillä merkitty alue, jolla sijaitsee 4 pysäköintipaikkaa ja jonka hallintaan oikeuttaa 4/64 suuruinen osuus Augustin 5/64 suuruudesta kokonaisvuokraoikeusosuudesta.
- 5.2 Yhteiseen hallintaan tulevat alueet (jäljempänä ”**Yhteishallinta-alue**”)
- 5.2.1 **Oskarinpuisto 1:n ja Oskarinpuisto 2:n** yhteiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** harmaalla värillä merkitty alue, jolla sijaitsee tontteja 853-81-52-1 ja -2 palveleva jätteiden kokoamispaikka ja jonka hallintaan oikeuttaa 1/64 suuruinen osuus Oskarinpuisto 1:n 9/64 suuruudesta kokonaisvuokraoikeusosuudesta ja 1/64 suuruinen osuus Oskarinpuisto 2:n 12/64 suuruudesta kokonaisvuokraoikeusosuudesta.
- 5.2.2 **Andersin, Astridin ja Fransin** yhteiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** kirkkaanvihreällä värillä merkitty alue, jolla sijaitsee tonttia 853-81-52-5 palveleva jätteiden kokoamispaikka ja jonka hallintaan oikeuttaa 1/64 suuruinen osuus sekä Andersin 7/64, Astridin 6/64 että Fransin 6/64 suuruuksista kokonaisvuokraoikeusosuuksista.
- 5.2.3 **Hjalmarin, Asumisoikeusyhtiön, Esterin ja Augustin** yhteiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** vaaleansinisellä värillä merkitty alue, jolla sijaitsee tonttia 853-81-52-4 palveleva jätteiden kokoamispaikka ja jonka hallintaan oikeuttaa 1/64 suuruinen osuus sekä Hjalmarin 1/64, Asumisoikeusyhtiön 12/64, Esterin 6/64 että Augustin 5/64 suuruuksista kokonaisvuokraoikeusosuuksista.
- 5.2.4 Kaikkien Osapuolten yhteiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** ruudutettuna merkitty kulkuyhteysalue, jota käytetään pysäköintipaikoille kulkemiseen, jalankulkuun ja korttelin 52 tonteille kulkemiseen sekä LPA-alueeseen rajautuvia asuinrakennuksia palvelevana pelastusajoneuvojen nostopaikana (jäljempänä ”**Kulkuyhteysalue**”). Kulkuyhteysalueeseen kuuluu kulkuyhteysalueella sijaitsevat rakenteet, kasvillisuus sekä Tonttia yhteisesti palvelevat valaisimet, valaisinkaapelit, kaivot, viemäroinnit sekä sähkökeskus.
- Osapuolet ovat tietoisia, että Kulkuyhteysalueella sijaitsee kaksi vieraspysäköintipaikkaa, jotka on sijoitettu asemakaavassa muuntamolle varatulle alueen osalle. Turku Energialla on oikeus maanvuokrasopimuksen nojalla ottaa muuntamolle osoitettu alue käyttöönsä, mikäli sille tarvetta tulee. Siihen saakka aluetta voi hyödyntää pysäköintitarkoitukseen. Edellä mainitusta johtuen, kyseiselle alueelle toteutetaan kaksi vieraspysäköintipaikkaa, jotka palvelevat korttelin 52 tonttien lyhytaikaiseen pysäköintiin tarkoitettuina vieraspysäköintipaikkoina.

6 RAKENTAMINEN, YLLÄPITO JA KUSTANNUSTEN JAKO

6.1 Rakentaminen ja rakentamiskustannukset

- 6.1.1 Osapuolet hakevat Tontin toteuttamista varten rakennuslupia ja tontti toteutetaan myönnettävien rakennuslupien mukaisesti. Osapuolilla on oikeus hakea Tontille rakennuslupia ilman muiden Osapuolten erillistä suostumusta siten, että liitteenä 6.1.1 olevan asemapiirroksen mukaisen ensimmäisen vaiheen rakennusluvan voivat hakea Oskarinpuisto 1, Oskarinpuisto 2, Asumisoikeusyhtiö sekä Hjalmar ja liitteen mukaisen toista vaihetta koskevan rakennusluvan voivat myöhemmin alueen rakentumisen edetessä hakea Anders, Frans, Astrid, August ja Ester, joiden pysäköintipaikat sijoittuvat ko. alueelle.
- 6.1.2 Tontti toteutetaan ja rakennuslupa haetaan ohjeellisesti liitteenä 6.1.2 olevan suunnitelman mukaisesti. Kuitenkin Osapuolilla on oikeus tehdä suunnitelmaan sellaiset muutokset, jotka myöhemmin haettavien rakennuslupien yhteydessä viranomaisen edellyttää tehtäväksi laista, asetuksista, rakentamismääräyksistä tai muusta vastaavasta syystä johtuen tai Osapuolen rakennushankkeesta johtuvien muutostarpeiden vuoksi, kun muutoksella ei ole olennaista vaikutusta minkään Osapuolen oikeuksiin tai velvollisuuksiin. Osapuolet sitoutuvat kaikilta osin myötävaikuttamaan siihen, että toinen Osapuoli voi toteuttaa oman osuutensa rakentamisesta ja sitoutuvat olemaan millään tavoin vaikeuttamatta asemakaavan mukaista ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymää rakentamista. Osapuolet sitoutuvat näin ollen myös myötävaikuttamaan rakennusluvan saamiseen ja tarvittaessa viivytyksettä allekirjoittamaan rakennuslupahakemuksen Tontin osan haltijana.
- 6.1.3 Tontti rakennetaan vaiheittain Tonttia käyttävien yhtiöiden asuinrakennusten toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa siten kuin Tontin urakoitsijaksi valitun Peab Oy:n kanssa erikseen sovitaan. Urakkahinta jakautuu Osapuolten kesken tämän Sopimuksen periaatteiden mukaisesti ja urakkahinta käsittää myös Osapuolen osuuden Tontin yhteisten alueiden, kasvillisuuden, järjestelmien yms. rakentamisesta. Oskarinpuisto 1:n ja Oskarinpuisto 2:n osuus Tontin rakentamiskustannuksista on huomioitu vaiheen 1 urakkahinnassa eikä Oskarinpuisto 1:lle ja Oskarinpuisto 2:lle tule maksuosuutta vaiheen 2 rakentamiskustannuksista. Urakkahinnan lisäksi Osapuolen maksettavaksi tulee sähköliittymämaksu sekä rakennuslupamaksu sen mukaisesti mitä tässä Sopimuksessa on sovittu.
- 6.1.4 Pysäköintipaikoille toteutetaan latauspistevalmius (käsittäen sähkökeskuksen ja johtoreittivarauksen, eli putkituksen vetonaruilla).
- 6.1.5 Osapuolet vastaavat Tontin ja siihen liittyvien rakenteiden, kasvillisuuden ja Tonttia palvelevien laitteiden (valaistus, kaivot, hulevesijärjestelmä, sähkökeskus, latauspistevalmiutta varten toteutettava putkitus) rakentamiskustannuksista kohdan 3.1 mukaisten vuokraoikeusosuuksien suhteessa. Kuitenkin siten, että yhteisessä hallinnassa olevien jätteiden kokoamispaikkojen ja niitä palvelevien rakenteiden ja jäteastioiden rakentamiskustannuksista vastaavat ne Osapuolet, joiden yhteisessä hallinnassa ko. jätteiden kokoamispaikka on, kohdan 6.2.2 mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa.
- 6.1.6 Kukin Osapuoli vastaa kustannuksellaan omille pysäköintipaikoilleen toteutettavien lämmityspistoketolppien, sähköautojen latauslaitteiden ja näiltä sähkökeskukseen johtavien sähkö-, tietoliikenne, yms. johtojen suunnittelu- ja asennuskustannuksista.

6.2 Ylläpito ja ylläpitokustannukset

- 6.2.1 Kukin Osapuoli vastaa pysäköintipaikoilleen toteutettavien lämmityspistoketolppien, sähköautojen latauslaitteiden ja näiltä sähkökeskukseen johtavien johtojen Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista.
- 6.2.2 Yhteisessä hallinnassa olevien jätteiden kokoamispaikkojen ja niitä palvelevien rakenteiden ja jäteastioiden Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista vastaavat ne Osapuolet, joiden yhteisessä hallinnassa ko. jätteiden kokoamispaikka on, rakennusoikeuksien suhteessa alla olevan taulukon mukaisesti.

Osapuoli	Rakennusoikeus	Osuus
Tonttia 853-81-52-5 palveleva jätepieste		
Anders	3000	35 %
Frans	2640	31 %
Astrid	2860	34 %
Yhteensä:	8500	100 %
Tontteja 853-81-52-1 ja -2 palveleva jätepieste		
Oskarinpuisto 1	4220	44 %
Oskarinpuisto 2	5480	56 %
Yhteensä:	9700	100 %
Tonttia 853-81-52-4 palveleva jätepieste		
Asumisoikeusyhtiö	2500	25 %
Hjalmar	2950	29 %
Ester	2490	24 %
August	2260	22 %
Yhteensä:	10200	100 %

6.2.3 Muilta kuin kohdassa 6.2.1 ja 6.2.2 mainituilta osin Tontin, siihen liittyvien rakenteiden ja kasvillisuuden sekä Tonttia palvelevan valaistuksen ja hulevesijärjestelmän Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista Osapuolet vastaavat kohdan 3.1 mukaisten vuokraoikeusosuuksien suhteessa.

6.2.4 Yhteiskäytössä olevien koko Tonttia palvelevien putkien, kaapeleiden ja johtojen Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista Osapuolet vastaavat kohdan 3.1 mukaisten vuokraoikeusosuuksien suhteessa.

6.2.5 Yhteiskäytössä olevan Tonttia palvelevan sähkökeskuksen Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista Osapuolet vastaavat kohdan 3.1 mukaisten vuokraoikeusosuuksien suhteessa.

6.2.6 Pysäköintipaikoille toteutettavaan putkitukseen Osapuoli voi halutessaan asentaa tarvittavan kaapeloinnin sähköajoneuvojen latauspisteitä tai lämmityspistokkeita varten. Osapuolella on oikeus omakustanteisesti ja omalla ylläpitovastuullaan muuntaa käyttöönsä osoitettu autopaikka täyssähkö- tai hybridauton lataamiseen tai toteuttaa autopaikalle lämmityspistoke. Hankittavan latauslaitteen tulee olla varustettu pysäköintipaikkakohtaisella sähkönkulutusmittarilla. Osapuoli, joka toteuttaa pysäköintipaikalleen lämmityspistokkeen tai latauspisteen, vastaa lämmityspistokkeen tai latauspisteen ja kuormahallinnan suunnittelu-, asentamis-, ylläpito- ja uudistamiskustannuksista, lämmityspistokkeista tai latauspisteistä johtuvan sähköliittymäkoon kasvattamisesta aiheutuvista kustannuksista sekä latauksesta ja lämmityksestä aiheutuvista käyttökustannuksista.

6.2.7 Edellä sovitusta kustannusjaosta poiketaan silloin, kun joku Osapuolista on aiheuttanut Ylläpitotarpeen, jota ei olisi normaalisti aiheutunut ilman tuon Osapuolen ko. toimintaa tai laiminlyöntiä. Tällöin noudatetaan aiheuttamisperiaatetta ja ko. Osapuoli tai Osapuolet vastaavat kyseessä olevan Ylläpito- tms. toimenpiteen kustannuksista aiheuttamaltaan osin (esim. Osapuolesta johtuvan jonkin toimenpiteen laajentumisesta johtuvat ylimääräiset kustannukset).

6.2.8 Osapuolet sopivat, että Tontin Ylläpito pyritään järjestämään yhteisesti saman palveluntarjoajan kautta siten kuin kohdassa 12 todetun hoitokunnan puitteissa sovitaan. Osapuolet toteavat, että Tontin Ylläpidon tason on vastattava hyvää kiinteistönhoitotapaa. Kuitenkin mikäli Ylläpitotoimi koskee vain yhden tai osan Osapuolien pysäköintipaikkoja tai niillä sijaitsevaa laitetta tai rakennelmaa, vastaa se Osapuoli tai ne Osapuolet sellaisesta Ylläpitotoimesta.

6.3 Rakentamisaikaiset Ylläpitokustannukset

6.3.1 Ennen kuin Tontin aluetta on miltään osin valmiiksi rakennettu ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta loppukatselmoitu, vastaavat Osapuolet yhteisesti Tontin Ylläpitokustannuksista siten kuin kohdassa 6.2 on sovittu.

6.3.2 Siinä vaiheessa, kun liitteen 6.1.1 mukaisen vaiheen 1 alue on rakennettu ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta loppukatselmoitu, vastaavat vaiheen 1 mukaisen alueen ja sille kulkemiseksi tarvittavan vaiheen 2 läpi kulkevan pääsytien Ylläpitokustannuksista kohdan 6.2 mukaisessa keskinäisessä suhteessa Oskarinpuisto 1, Oskarinpuisto 2, Asumisoikeusyhtiö sekä Hjalmar.

- 6.3.3 Mikäli joku Osapuolista ottaa käyttöön Vaiheen 2 alueelle toteutettavia autopaikkoja ennen kuin Vaiheen 2 aluetta on rakennettu ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta loppukatselmoitu ja Ylläpidettävää aluetta tästä syystä laajennetaan, osallistuu ko. Osapuoli Ylläpitokustannuksiin vastaavassa suhteessa kuin mitä kohdassa 6.2 on sovittu.
- 6.3.4 Yhteisessä hallinnassa olevien jätteiden kokoamispaikkojen ja niitä palvelevien rakenteiden ja jäteas-tioiden Ylläpitokustannuksista vastaavat kyseistä jätepestettä hallinovat Osapuolet kohdan 6.2.2 mu-kaisten rakennusoikeuksien suhteessa ne Osapuolet, joiden asuinrakennus, jonka rakennusluvassa on osoitettu jätteiden kokoamispaikka Tontille, hyväksytään rakennusvalvontaviranomaisen toi-mesta käyttöön otettavaksi (osittainen loppukatselmuks).

7 KIINTEISTÖLLÄ OLEVAN TOISEN HALLINTA-ALUEEN KÄYTTÖ

- 7.1 Kullakin Osapuolella on oikeus sijoittaa mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla toisen Osapuolen Hallinta-alueelle sellaiset johdot, putket ym. rakenteet, jotka ovat rakennusteknisesti välttämättömiä. Ko. välttämättömien rakenteiden sijoittajan on korvattava ko. välttämättömien ra-kenteiden rakentamisesta aiheutunut rakennusaikainen haitta töiden kohteena olevan Hallinta-alu-teen omistajalle sekä siistittävä kustannuksellaan välittömästi töiden jälkeen ko. töiden kohteena ol-lut Hallinta-alue. Edellä mainittu oikeus on kuitenkin toissijainen, mikäli ko. välttämättömiä raken-teita ei voida rakennusteknisesti sijoittaa muualle oman kiinteistön tai Hallinta-alueen alueella.
- 7.2 Osapuolilla on oikeus käyttää toisen Osapuolen Hallinta-aluetta Osapuolen yksin tai Osapuolten yh-teisesti omistaman Talotekniikan, Rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden ym. Ylläpitoon siltä osin, kuin näiden Ylläpito ei voi kohtuudella tapahtua Osapuolen omalta kiinteistöltä tai Hallinta-alu-eelta käsin.
- 7.3 Kaikki toisen Osapuolen Hallinta-alueella suoritettavat Ylläpitotoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toisille Osapuolille ja alueiden käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta ja käytettävän alu-teen käyttöaika ja -laajuus on mahdollisimman vähäinen.
- 7.4 Osapuolen on ilmoitettava toisen Hallinta-alueen käytöstä Ylläpitotoimien suorittamiseen viimeis-tään kaksi (2) viikkoa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toiselle Osapuolelle hait-taa tai vahinkoa, on ajankohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista sei-koista sovittava viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen toimenpiteiden aloittamista niiden Osapuol-ten kanssa, joihin toimenpiteellä saattaa olla vaikutusta. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaati-vat kohteet on oikeus korjata ilman etukäteisilmoitusta, mutta näistäkin on ilmoitettava toiselle Osa-puolelle.
- 7.5 Toimenpiteitä suorittava Osapuoli on velvollinen siistimään ja ennallistamaan ko. alueen viipymättä toimenpiteiden päätyttyä.

8 KÄYTTÖ- YM. OIKEUKSIEN PERUSTAMISESTA JA KÄYTÖSTÄ JOHTUVAT KORVAUKSET

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet eivät suorita toisilleen erillistä korvausta tässä sopimuk-sessa sovitusta käyttö- tai muista oikeuksista eikä niiden käyttämisestä, ellei kulloinkin ko. Osapuol-ten kesken myöhemmin erikseen ja nimenomaisesti toisin sovita.

9 VAKUUTUKSET

Osapuolet ottavat yhteisen omaisuus- ja vastuuvakuutuksen Tonttia koskien ja vastaavat vakuutus-maksusta kohdan 3.1 mukaisten vuokraoikeusosuuksien suhteessa.

Mahdollisen vahingon sattuessa vakuutuskorvaukset tulee käyttää täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden uudelleen rakentamiseen tai korjaamiseen.

10 VEROT JA MUUT MAKSUT

Kukin Osapuoli vastaa omistamaansa määräosaan perustuvista veroista ja julkisoikeudellisista sekä niihin verrattavista maksuista.

Osapuolten tavoite on, että kiinteistöverot jaetaan jo verohallinnon toimesta siten, että ne vastaavat edellä sanottua jakoa. Mikäli tämä ei onnistu verohallinnon osalta, kiinteistöverot jaetaan Osapuolten kesken edellä sanotulla tavalla.

Mikäli jokin Osapuoli laiminlyö veron- tai muun julkisoikeudellisen maksun, maanvuokran tai minkä tahansa muun maksun, joka tämän Sopimuksen jakoperiaatteiden mukaan olisi Osapuolelle kuulunut, maksamisen, ja muut Osapuolet joutuvat maksamaan laiminlyöneen Osapuolen osuuden, on maksun laiminlyönyt Osapuoli velvollinen korvaamaan muille Osapuolille aiheutuneen vahingon täysimääräisesti.

11 KUNNALLISTEKNIikka

- 11.1 Tonttia palvelevien mahdollisten yhteisten vesi-, hulevesi- tai viemäri liittymien liittymiskustannuksista Osapuolet vastaavat kohdan 3.1 mukaisten vuokraoikeusosuuksien suhteessa.
- 11.2 Pysäköintialueen valaistusta varten tarvittavan sähköliittymän kustannuksista Osapuolet vastaavat kohdan 3.1 mukaisten vuokraoikeusosuuksien suhteessa.
- 11.3 Mahdollisesta autojen lämmitystolppien tai sähköautojen latauslaitteiden edellyttämästä sähköliittymäkseen kasvattamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa se Osapuoli tai ne Osapuolet, joiden pysäköintipaikoille em. lämmitystolppia tai latauslaitteita asennetaan sähkön tarpeen ja niiden pysäköintipaikkojen määrän suhteessa, joille lämmitystolppia tai latauslaitteita ollaan asentamassa.
- 11.4 Kukin Osapuoli vastaa yksin sen nimissä olevista liittymistä ja niihin liittyvistä käyttökustannuksista.

12 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

Tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisten yhteisten velvoitteiden hoitamiseksi tarpeellisten asioiden organisoinnista huolehtii Osapuolten muodostama hoitokunta noudattaen mitä tässä sopimuksessa on sovittu. Osapuolet tai niiden hallitukset nimeävät hoitokuntaan kukin yhden jäsenen, jotka valitsevat keskuudestaan hoitokunnan puheenjohtajan. Kun Osapuolena on yhtiö, rakennusaikana jäsenet Hoitokuntaan nimittää kunkin Osapuolena olevan yhtiön rakennusaikainen hallitus. Jäsenen toimikausi päättyy hänen nimenneen hallituksen toimikauden päättyessä. Kullakin Osapuolella on hoitokunnassa ääniä kohdan 3.1 mukaisen vuokraoikeusosuuden verran. Hoitokunnan päätökset tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain osaa Osapuolista, voidaan ko. päätös tehdä näiden Osapuolten yksimielisellä päätöksellä. Mikäli yksimieliseen päätökseen ei päästä, tehdään päätös yksinkertaisella enemmistöllä. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni.

Hoitokunta valmistelee yhteiset asiat esiteltäväksi Osapuolten hallituksille ja tarvittaessa Osapuolten yhtiökokouksille. Hoitokunnassa yhtiömuotoista Osapuolta edustaa yhtiön isännöitsijä, tai jos tällaista ei ole valittu, hallituksen puheenjohtaja. Lähtökohtana huolto- ja kunnossapitotoimien osalta on, että ne hoidetaan keskitetysti Osapuolten yhteistyönä.

Niiden kohteiden, joiden Ylläpitokustannukset jaetaan Osapuolten kesken, osalta laaditaan erilliset vuosikustannusarviot, joista poikkeamiseen tulee saada kustannuksista vastaavien Osapuolten suostumus, jota suostumusta ei voi perusteetta evätä. Hoitokunta valmistelee vuosikustannusarviot Osapuolten yhtiökokousten hyväksyttäväksi.

Hoitokunnassa ei saa tehdä päätöstä, joka on tämän hallinnanjakosopimuksen ehtojen tai periaatteiden vastainen tai omiaan aiheuttamaan yhdelle tai useammalle osapuolelle epäoikeutettua etua toisten Osapuolten kustannuksella.

Tässä sovittu ei estä Osapuolia turvautumasta Ristiriitatapauksessa laillisiin oikeussuojakeinoihin asioiden ratkaisemiseksi.

13 TONTIN JAKAMINEN JA MÄÄRÄOSAN LUOVUTUS

Osapuolet sitoutuvat olemaan vaatimatta yhteisomistussuhteen purkamista. Näin ollen Tontin jakaminen useaksi itsenäiseksi, tässä sopimuksessa määriteltyjen Hallinta-alueiden mukaisiksi kiinteistörekisteriyksiköiksi ja siten yhteisomistuksen purkaminen edellyttää kaikkien Osapuolten suostumusta.

Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että niiden omistaman Hallinta-alueen luovutuksen saaja tulee tietoiseksi tästä sopimuksesta ennen luovutusta ja että luovutuksensaaja sitoutuu noudattamaan tätä sopimusta. Tämä sopimus pysyy voimassa tämän sopimuksen tarkoittamien Tontin Hallinta-alueiden vastaisista luovutuksista riippumatta.

14 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN JA KIINNITYSTEN JÄRJESTÄMINEN

Osapuolet hakevat tämän sopimuksen kirjaamista parhaalla etuoikeudella. Kullakin Osapuolella on yksin oikeus hakea tämän sopimuksen kirjaamista sen jälkeen, kun tämä Sopimus on allekirjoitettu.

Osapuolet vastaavat edellisessä kohdassa mainitun kirjaamisen viranomaiskustannuksista kohdan 3.1 mukaisten vuokraoikeusosuuksien.

Kukin Osapuoli vastaa yksin omaan määräänsä mahdollisesti vahvistetuista kiinnityksistä, rasituksista, oikeuksista ja rasitteista. Osapuolilla on oikeus hakea omistamaansa määräänsä kiinnityksiä ja saada niihin vahvistettuja panttikirjoja muita Osapuolia kuulematta.

15 SOPIMUSMUUTOKSET

Kaikki tämän sopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja ne edellyttävät kaikkien Osapuolien suostumusta. Muutokset kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

16 RIITAISUUDET

Tästä Sopimuksesta johtuvat riidat käsitellään ensisijaisesti neuvotteluteitse. Ellei näin saavuteta ratkaisua, riita käsitellään ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen kärjäoikeudessa.

17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA NOUDATTAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sen tultua kaikkien Osapuolten allekirjoittamaksi ja se on voimassa toistaiseksi.

Sopimus voidaan irtisanoa ainoastaan, mikäli olosuhteiden olennaisen muuttumisen johdosta Tontin alueen hallinnan jaolle ja siten tämän sopimuksen voimassaololle ei ole enää perusteltua tarvetta. Sopimusta ei kuitenkaan voida irtisanoa ilman pantinhaltijoiden suostumusta. Irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta.

18 JAKELU

Tätä Sopimusta on tehty kymmenen (10) yhtäpitävää kappaletta, yksi jokaiselle Osapuolelle, yksi kirjaamisviranomaiselle ja yksi Turun kaupungille.

Kun Tonttien uusi omistaja liittyy tämän Sopimuksen Osapuoleksi aiemman omistajan tai haltijan tilalle, sille annetaan alkuperäinen kappale tästä Sopimuksesta.

19 LIITTEET

Liite 5.1 Pysäköintipaikat ja kulkuyhteysalue

Liite 6.1.1 Vaiheraja rakennuslupien haku

Liite 6.1.2 Suunnitelma

20

PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa xx.xx.2024

Lahtonen Toimitilat Oy

Timo Lahtonen

As Oy Turun Raunistulan Anders

XXXXXXXX

As Oy Turun Raunistulan Astrid

XXXXXXXX

As Oy Turun Raunistulan Frans

XXXXXXXX

As Oy Turun Raunistulan Hjalmar

XXXXXXXX

Asumisoikeus Oy Turun Oikotie 11

XXXXXXXX

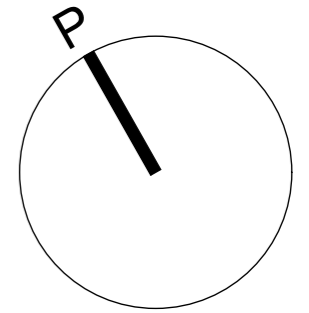
As Oy Turun Raunistulan Ester

XXXXXXXX

As Oy Turun Raunistulan August

XXXXXXX

Piia Lahtonen



Yksinomaiseen hallintaan tulevat pysäköintialueet:

Andersin hallinta-alue
6 ap

Fransin hallinta-alue
5 ap

Astridin hallinta-alue
5 ap

Oskarinpuisto 1:n hallinta-alue
8 ap

Oskarinpuisto 2:n hallinta-alue
11 ap

Asumisoikeusyhtiön hallinta-alue
11 ap

Augustin hallinta-alue
4 ap

Esterin hallinta-alue
5 ap

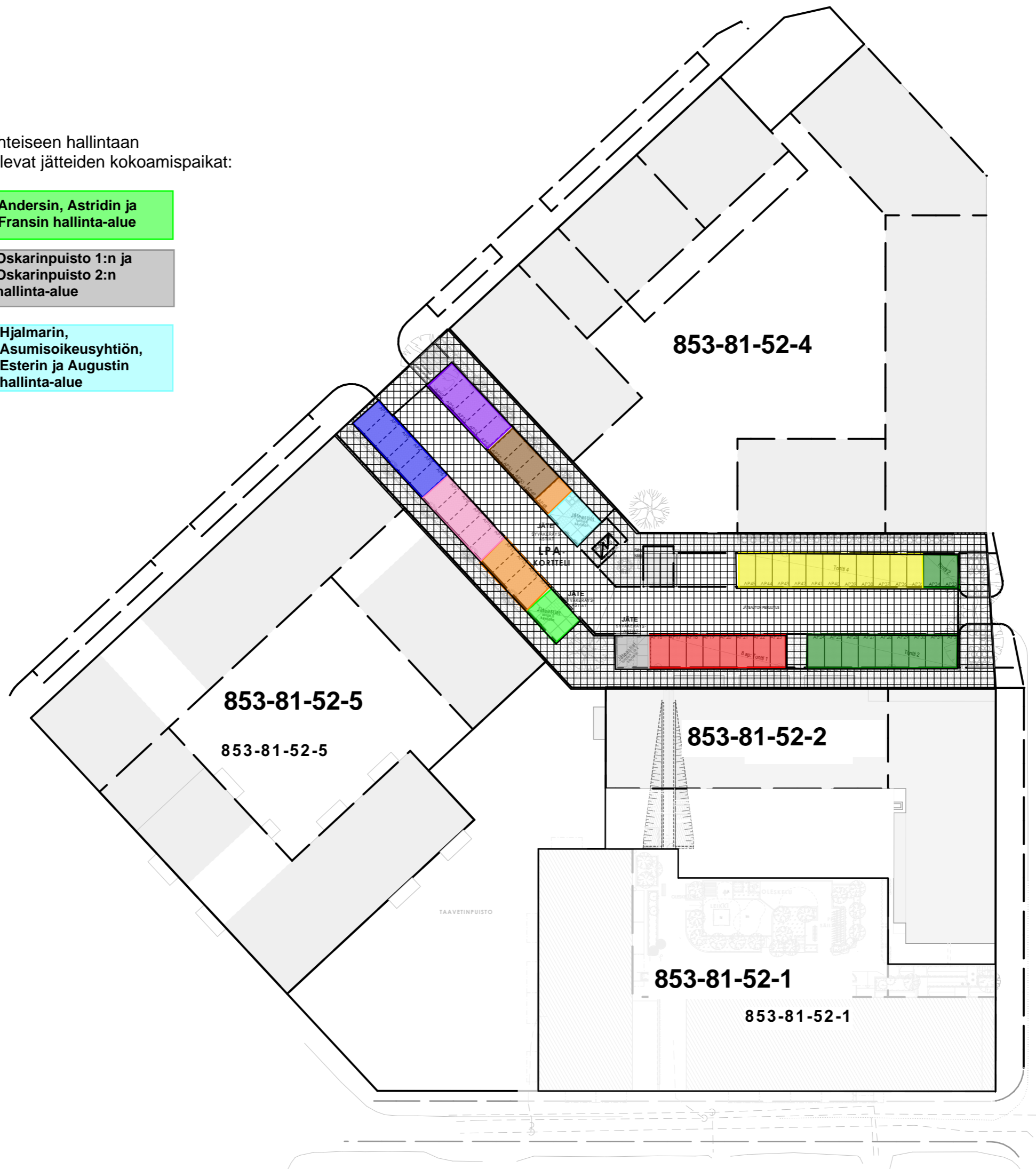
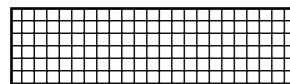
Yhteiseen hallintaan tulevat jätteiden kokoamispaikat:

Andersin, Astridin ja Fransin hallinta-alue

Oskarinpuisto 1:n ja Oskarinpuisto 2:n hallinta-alue

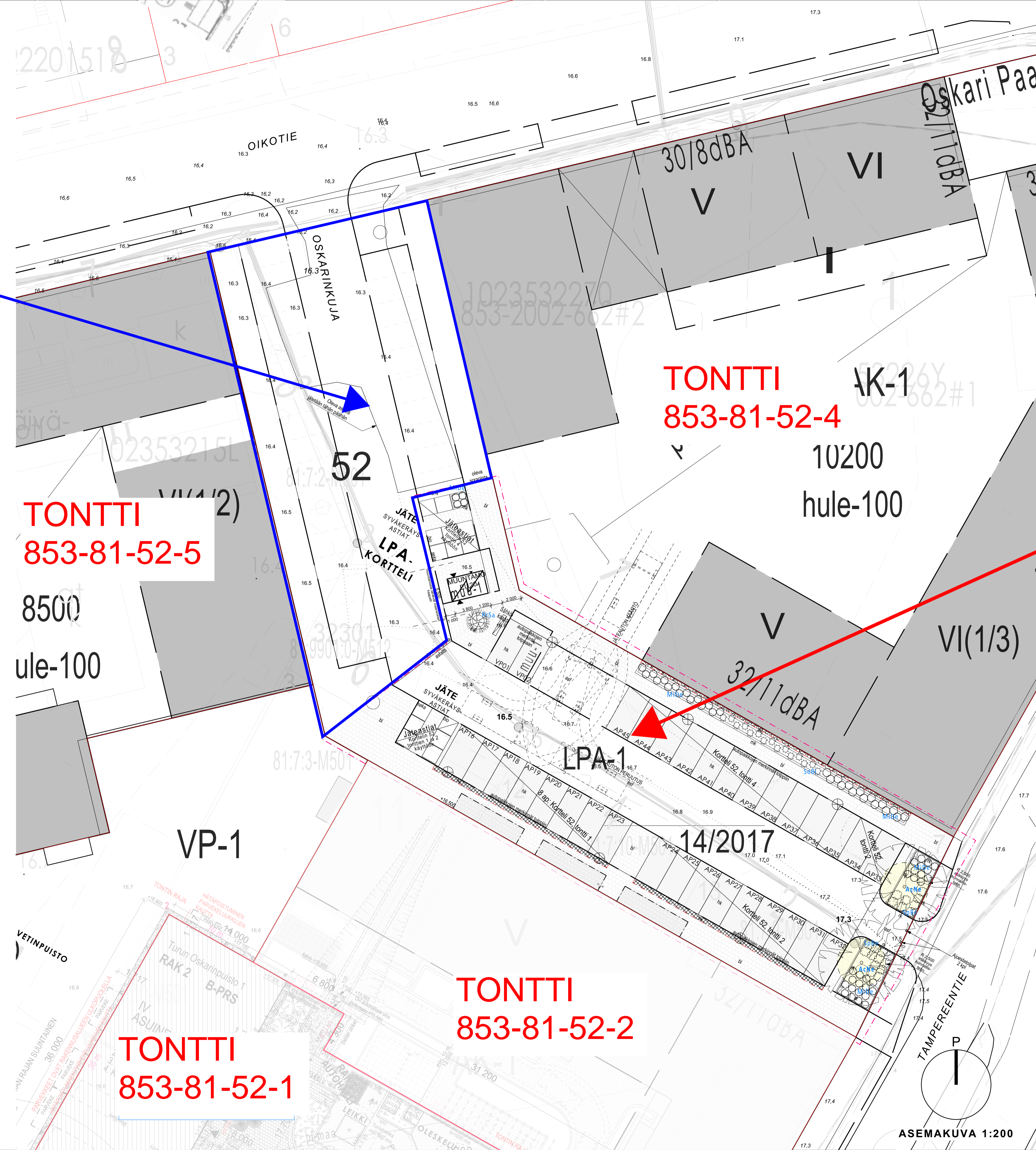
Hjalmarin, Asumisoikeusyhtiön, Esterin ja Augustin hallinta-alue

Yhteiseen hallintaan tuleva kulkuyhteysalue:



TOISESSA VAIHEESSA RAKENNUSLUVITETTAVA ALUE

ENSIMMÄISESSÄ VAIHEESSA RAKENNUSLUVITETTAVA ALUE



TONTTI
853-81-52-5

TONTTI
853-81-52-4
10200
hule-100

TONTTI
853-81-52-2

TONTTI
853-81-52-1

081 Raunistula 52 3	6.2.2024	
Oikotie 9, LPA-kortteli, itäosa	Projektitarkastus Tuukka Paakkonen	PÄÄPIIRUSTUS 1 / 1
Oikotie 9 20300 Turku	Pääsuunnittelija Tuomas Mikkola	Asemapiirustus 1:200
schauman	SCHAUMAN ARKITEHDIT Linnankatu 9D, kakkoskrs. FI-20100 Turku, Finland schauman@sch.fi 02-2815 555	ARK 002 001
BIMcloud: BIM03 - BIMcloud Basic for ARCHICAD 22/3971/0971 OskariPuisto		

